

自然资源部办公厅

自然资办函〔2022〕1256号

自然资源部办公厅关于印发《化解因 历史遗留问题导致不动产“登记难” 典型案例（第一批）汇编》的函

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为发挥典型案例示范作用，进一步推动化解因历史遗留问题导致不动产“登记难”，部登记局会同登记中心组织编写了《化解因历史遗留问题导致不动产“登记难”典型案例（第一批）汇编》，现予以印发，供学习借鉴。请各地结合实际，在党委政府领导下，进一步推动落实“政府主导、部门联动”工作机制，压实属地工作责任，加快存量问题化解。

附件：化解因历史遗留问题导致不动产“登记难”典型案例
（第一批）汇编



附件

化解因历史遗留问题导致不动产“登记难” 典型案例（第一批）汇编

2022年6月

目 录

1.北京市平谷区化解因被抵押查封导致“登记难”.....	9
2.天津市东丽区化解因权利主体不明、未通过规划核实、未通过竣工验收等导致“登记难”	12
3.天津市红桥区化解因未通过规划核实与竣工验收导致“登记难”	15
4.河北省保定市化解因项目跨宗地建设导致“登记难”	17
5.山西省高平市化解因开发主体灭失、用地手续不完善等导致“登记难”	19
6.内蒙古自治区赤峰市化解因缺少规划核实、工程竣工验收材料导致“登记难”	22
7.辽宁省辽阳市化解因未通过竣工验收、欠缴税费、被抵押查封等导致“登记难”	24
8.吉林省延吉市化解因未通过规划核实、未通过竣工验收、欠缴税费等导致“登记难”	26
9.黑龙江省齐齐哈尔市化解因未经竣工验收、欠缴税费等导致“登记难”	28
10.江苏省淮安市化解因用地手续不完善等导致“登记难”	30
11.浙江省杭州市化解因不符合批准用途、开发主体灭失、未办理竣工验收等导致“登记难”	32

12.安徽省黄山市化解因未办理竣工验收导致“登记难”	34
13.福建省漳州市化解因未通过规划核实等导致“登记难”	37
14.江西省九江市化解因未通过规划核验与竣工验收导致“登记难”	39
15.山东省济南市化解因未通过规划核验、开发建设主体怠于履行义务问题“登记难”	41
16.河南省平顶山市化解因未通过规划核验导致“登记难”	43
17.湖北省孝感市化解因欠缴土地出让金、超批准用地、被抵押查封等导致“登记难”	45
18.湖南省娄底市化解因被抵押查封、未通过规划核验与竣工验收、欠缴税费导致“登记难”	47
19.广东省清远市化解因开发企业欠缴税费等导致“登记难”	49
20.广西壮族自治区桂林市化解因复式楼违规改建等导致“登记难”	51
21.广西壮族自治区钦州市化解因开发主体灭失、未办理竣工验收、欠缴税费等导致“登记难”	53
22.海南省琼海市化解因被抵押查封、欠缴税费、未办理规划核验等导致“登记难”	55
23.重庆市璧山区化解因未通过竣工验收、欠缴税费等导致“登记难”	58

24.四川省宜宾市化解因被抵押查封导致“登记难”.....	60
25.贵州省毕节市化解因欠缴税费等导致“登记难”.....	63
26.云南省开远市化解因未通过竣工验收、欠缴税费导致 “登记难”	65
27.西藏自治区昌都市化解因分散登记房、地用途不一致导 致“登记难”	68
28.陕西省延安市化解因未通过规划核验、竣工验收等导致 “登记难”	70
29.甘肃省庆阳市化解因未通过规划核验、竣工验收等导致 “登记难”	72
30.青海省海东市化解因开发主体灭失、未办理竣工验收等 导致“登记难”	75
31.宁夏回族自治区中卫市化解因开发主体被吊销无法竣 工验收、开具不动产发票等导致“登记难”.....	77
32.新疆维吾尔自治区哈密市化解因开发建设主体破产导 致“登记难”	79

北京市平谷区化解因被抵押查封 导致“登记难”

一、基本情况

由山嘉园与由谷嘉园项目位于北京市平谷区夏各庄镇，共建有 7 个院落，89 栋住宅楼，1726 套住宅。该项目用地、规划、验收手续齐全。

该项目国有建设用地使用权及在建建筑物于 2016 年 5 月办理了抵押登记，土地使用权 2018 年 4 月、5 月及 2020 年 3 月，分别被北京市第三中级人民法院、北京市高级人民法院及北京市平谷区人民法院司法查封，导致不能办理不动产转移登记。

二、主要做法

按照“市级主策、区级主责”的工作模式，北京市规自委联合有关部门印发了《关于印发切实解决历史遗留房地产开发项目不动产登记有关问题意见的通知》（京规自发〔2019〕329 号），平谷区配套印发了《关于印发落实解决历史遗留房地产开发项目不动产登记有关问题工作方案的通知》（京规自平发〔2019〕25 号），组建区级工作专班，将问题项目纳入平谷区历史遗留房地产开发项目不动产登记问题台账，推动化解。坚持“尊重历史、无错优先、违法必究”的基本原则，平谷区政府多次召开会议专题调度，提出要求，分解任

务，压紧压实责任推动化解。市规划自委平谷分局会同夏各庄镇政府、开发企业收集项目资料，实地查看项目情况，认真核查项目存在的问题，汇总突出问题与主要堵点，按照“不破法规、打破常规”的思路，找准切入点，探索解决路径。

针对查封问题，经与开发企业核实，该项目住宅部分在人民法院司法查封前，开发企业均与购房人签订了房屋买卖合同，购房人支付了全部房屋价款，且已合法占有已购买的房屋。市规划自委平谷分局积极与人民法院联系沟通，召开专题会议研究如何通过法律途径维护购房人的合法权益，经过全面分析与研判，购房人根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》（法释〔2015〕10号，2020年修正）向查封法院提出执行异议，申请解除了查封。

针对抵押问题，因开发企业无力偿还债务，无法解除抵押登记。市规自委平谷分局多次主动联系开发企业与银行协商，但是双方始终未能达成一致意见。经与平谷区人民法院认真研究，最后确定由购房人选派代表进行代表人诉讼。平谷区人民法院经审理认为，涉案房屋虽设立了在建工程抵押，但作为抵押权人的工行平谷支行同意抵押人销售房屋，购房人购买涉案房屋并支付相应价款后，抵押权的支配效力仅及于该购房款，购房人作为抵押物的受让人应获得无抵押负担的所有权，因此法院判决工行平谷支行七日内到不动产登记机构办理了涉案房屋的在建工程抵押及相应份额的土

地使用权的注销登记手续。

在化解过程中，市规自委平谷分局从“接诉即办”入手，主动与购房人代表座谈交流，逐一说明项目无法办证的主要问题，详细解读政策，耐心告知化解思路，对于购房人的问题予以正面解答，并与购房人建立微信交流群，健全定期沟通机制，告知工作进展，正面引导做好安抚工作。项目具备登记条件后，平谷区不动产登记中心采取压缩审批时限、开通绿色通道等举措，抓紧为购房人办理了转移登记。

在市级政策的支撑与区政府的组织领导下，区工作专班职能部门强化协作，靶向攻坚，破解项目存在的查封难题，打通办证路径，有效化解了历史遗留问题，为处理同类问题提供了有益经验。购房人赠送锦旗与表扬信，赞扬市规自委平谷分局“尽职尽责办实事，周到细致效率高”，对推进解决历史遗留项目工作给予高度认可。截至 2022 年 2 月，该项目已办理 1661 套房屋的产权登记，问题得到圆满化解。

天津市东丽区化解因权利主体不明、未通过规划核实、未通过竣工验收等导致“登记难”

一、基本情况

天津市东丽区东盛园小区系新立街小东庄村迁村并点还迁住宅项目，自 2002 年开始建设，2004 年以来居民陆续入住，共有住宅楼 25 幢，总建筑面积 148498.25 平方米，房屋总套数 1394 套。

经梳理，该小区存在多种历史遗留原因造成难以办理不动产首次登记，无法转移登记给拆迁户。一是建设主体问题，2002 年天津市建设管理委员会批准建房计划时，该项目建设单位为新立街道办事处，建设工程规划许可证等规划审批文件记载的建设单位也是新立街道办事处，但划拨取得土地的使用权人为小东庄村委会，存在房、地权利主体不一致问题；二是按照天津市此类还迁房管理政策，应先办理销售许可证，但项目建设手续等前置缺失，难以完善；三是部分建筑物超出宗地地界之外，所占用土地无权属来源文件；四是小区内未验收建筑存在违法建设，难以通过规划验收；五是部分建筑未取得竣工验收证明文件。

二、主要做法

市规自局、东丽区政府组织协调，规划资源局东丽分局会同新立街道办事处、东丽区住建委，将存在问题逐一分析

研判，分类施策，精准化解。主要采取了以下几种措施：

一是统一建设主体。经新立街道办事处与小东庄村村民委员会共同申请，由规划资源局东丽分局出具《关于变更小东庄村迁村并点项目土地使用权人意见的复函》，将原划拨土地使用权人变更为新立街道办事处，由新立街道办事处作为权利主体申请房屋的首次登记。

二是简化办理环节。采取分批登记的形式，满足登记条件的先办理首次登记。依据天津市政府解决历史遗留房屋登记问题的政策，实物还迁类安置房项目不再办理销售许可证，由东丽区城市化办对街道提交的还迁人材料进行审核，确定还迁资格与还迁房源。

三是厘清土地界线。通过地籍调查确定超出地界建筑所占土地的权属清晰无争议后，由规划资源局东丽分局出具《调整地界的函》将超界建筑占用土地调整纳入原划拨宗地范围。

四是拆除违法建设。东盛园8号楼外围以钢混结构搭建了二层建筑，与规划审批不符，不能通过规划验收。对于违法行为，规划资源局东丽分局与新立街道执法部门密切配合，加强监督执法力度，责令违法建设责任人拆除违法搭建，按规划审批的建设要求恢复建筑物原貌后，通过了验收。

五是确保质量安全。未办理竣工验收的，由区住建委明确意见，通过组织房屋安全鉴定的方式解决，在保障居住安全的基础上，抓紧办理首次登记。

最终，经过东丽区政府和各部门共同努力，该项目有关问题得到有效解决，及时办理了转移登记，居民拿到了盼望多年的“红本本”。

天津市红桥区化解因未通过规划核实与竣工验收导致“登记难”

一、基本情况

天津市红桥区金筑家园项目为 2013 年开发建设商品房项目，土地面积 46866.8 平方米，建筑面积 74237.62 平方米。该项目取得商品房销售许可手续后，截至 2017 年 6 月，共售出房产 766 套。由于未通过建设工程规划验收及房屋竣工验收，无法办理首次登记。

经梳理核查，该项目土地手续齐全，并全额缴纳了土地出让金，但存在以下问题：一是超规划建设，实际建筑面积超出规划许可建筑面积，无法通过规划核验；二是尚未进行竣工验收。

二、主要做法

2018 年起天津市规自局主动联合各有关主管部门与属地政府，共同推动研究该项目化解方案，决定采取分步实施原则，依托《天津市不动产登记条例》有关条款，先为已办理预告登记的购房人办理登记，同时积极协调各职能部门，为企业解决首次登记问题。

对于已办理预告登记的购房人，依据《天津市不动产登记条例》第五十九条及《天津市不动产登记规范》第 21.1 款“经预告登记的商品房购房人入住二年后，房地产开发企业未

办理首次登记的，购房人可以直接申请房屋所有权转移登记”之规定，先为符合条件业主办理登记。

联合推动解决该项目首次登记问题。经各部门共同研究，按照“尊重历史、面对现实、实事求是”的原则，采取“以函代证”的形式解决未通过规划核实、竣工验收的问题。2019年4月，天津市规自局红桥分局就开发企业“超建”问题依法履行处罚程序后，为项目出具了《关于金筑家园项目规划意见的函》，同意以此函代替建设工程规划验收合格证。2020年4月，红桥区建委同样以“以函代证”的方式，确认了房屋质量检测报告替代竣工验收的处理意见。至此，该项目顺利办理了首次登记，在此基础上抓紧办理转移登记，业主取得了不动产权证书。

河北省保定市化解因项目跨宗地建设 导致“登记难”

一、基本情况

河北省保定市香溪茗苑项目共 8 幢 1598 套房屋。该项目 4 号楼共 3 个单元 99 户，跨占开发企业名下的两宗土地，是较典型的“土地跨宗”问题，一直不能办理首次登记。

二、主要做法

针对 4 号楼的问题，为切实解决群众诉求，保定市自然资源和规划局专门成立问题解决小组，专项推进该项工作。根据自然资源部及河北省自然资源厅关于解决不动产登记历史遗留问题的政策精神，经市政府批准下发《关于主城区国有建设用地和商业用房分割合并有关问题的意见》（以下简称《意见》）（保政办函〔2019〕24 号），明确提出“已建成的居住项目，因地上房屋跨占多宗土地导致房屋不能落宗、登记，需分割宗地的，……无法以整幢房屋为单位分割的，住宅可按单元参与分割”，为该项目土地跨宗问题提供了政策支持。

按照政策规定，4 号楼登记问题采取“前期先办理不跨宗的 2、3 单元的房屋首次登记和转移登记，跨宗的 1 单元待宗地调整分割完毕后再办理首次登记和转移登记”的两步走方式加快解决。2021 年 1 月，2、3 单元共 66 套完成首次登记和转移登记。2021 年 5 月，保定市自然资源和规划局与开

发企业签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，调整两宗土地界线，1单元共33套按新的土地界线落宗，办理了首次登记和转移登记。至此，该项目历史遗留问题得到较圆满解决。

山西省高平市化解因开发主体灭失、用地手续不完善等导致“登记难”

一、基本情况

山西省高平市粮贸小区项目于 2000 年 6 月立项，同年 10 月开工，规划用地面积 974.393 平方米，规划建设砖混结构 6 层住宅楼一幢。因开发主体灭失，一直未办理竣工验收，不能办理首次登记。

经认真核查，该项目存在以下问题：一是开发主体现已灭失，无承继单位，申请登记的主体不再存在；二是缺乏土地的相关权属来源文件；三是由于年代久远，宗地界线不明确；四是未通过建设工程规划验收；五是未通过建设工程竣工验收。

二、主要做法

针对上述问题，市协调机制工作小组于 2021 年 9 月召开业务联席会议，决定如下：

一是参照市委办公室《关于加快解决国有建设用地上房屋交易和不动产登记历史遗留问题的实施方案》（以下简称《方案》）第二条第七款“各党政机关、人民团体、国有企业建成的家属楼、宿舍楼等福利性质的住宅，确实难以查清权属来源文件的，经领导小组审定并委托不动产登记机构公示 30 天，期满无异议的，按划拨用地处理，办理不动产登记”，

由市不动产登记机构公示 30 天，期满无异议后对该项目宗地按划拨用地处理，办理土地使用权登记。

二是根据《方案》第三条第十一款“对于原开发建设单位或开发企业灭失、无承继单位的不动产，由所在地的人民政府指定乡镇（街道）人民政府办事处或社区居委会履行不动产首次登记申请义务（只登记不发证），登记机构按申请内容公告无异议后办理不动产登记”的规定，由项目所在地的社区居委会申请首次登记（只登记不发证），市不动产登记机构按申请内容公告无异议后办理。

三是根据《方案》第二条第八款“无土地来源证明，四至界线清楚、长期以来未发生过变化、与四邻无纠纷的，形成完整小区或独立院落的，以实测界线确定界址；界线不清楚的，以楼基座确定宗地界址”的规定，对该小区建筑按楼幢基座落宗确定界址。

四是根据《方案》第一条关于未取得房屋竣工验收、规划验收手续的不动产登记问题第二款“在 1990 年《城市规划法》实施后至 2016 年 12 月 31 日前建成的房屋，符合土地利用总体规划、城乡规划和控制性详细规划，不影响重大公共利益和公共安全，符合规划相关技术标准，与周边用地和建筑无纠纷、但不具备办理或补办规划验收手续条件的，按以下情形办理：因建成时间较早等原因不具备补办条件、但符合规划的，由市自然资源局出具相关认定意见作为登记条件，按实际用途落宗登记”的规定，由市自然资源局对该小区

按 3674.88 平方米建筑面积予以规划认可，土地用途以实际用途住宅用地进行登记。

五是由住建局根据房屋质量安全监督台账，对该项目出具质量认可意见，认定工程质量不存在问题后，按规定办理不动产登记。

根据联席会议要求，各相关部门各司其职，该项目住宅楼于 2021 年 11 月办理了不动产首次登记，并于 2021 年年底为全部住户顺利办理了转移登记。

内蒙古自治区赤峰市化解因缺少规划核实、 工程竣工验收材料导致“登记难”

一、基本情况

内蒙古自治区赤峰市红山区技校小区项目于 2014 年签订国有建设用地使用权出让合同，存在未经批准超出出让合同约定用地面积进行建设的违规行为，不能通过规划核实验收和竣工验收，无法办理首次登记。

经测量，该项目实际用地面积为 12497.85 平方米，其中批准建设用地面积为 11755 平方米，未经批准用地面积 742.85 平方米，需补办用地手续、补缴土地出让金。

二、主要做法

赤峰市红山区历史遗留问题领导小组办公室经慎重研究，认定该项目可适用化解因历史遗留问题导致的“登记难”相关政策，组织依法补办用地手续，由对项目所需补缴的出让金进行认定与催缴，对超出规划建设部分协调相关部门进行处罚。在此基础上，依据《赤峰市人民政府办公室印发赤峰市关于解决城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题实施方案的通知》（赤政办发〔2019〕19号，以下简称《实施方案》），未通过规划验收及工程竣工验收的，可由原验收部门“以函代证”的方式代替验收材料。规划部门以“以函代证”方式对全部建筑面积进行了规划核实认定，认定建筑面积

19346.7 平方米(地上 18260.8 平方米,地下 1085.9 平方米);红山区住房和城乡建设局以“以函代证”方式进行了竣工验收。

截至 2022 年 4 月,该小区全部 180 套房屋全部办理了首次登记,其中 155 户申请办理了转移登记,领取了不动产权证书。

辽宁省辽阳市化解因未通过竣工验收、欠缴税费、被抵押查封等导致“登记难”

一、基本情况

辽宁省辽阳市河东馨苑项目 2009 年开工建设，总建筑面积 19.96 万平方米，房屋总套数 2278 套。2015 年 10 月，在小区房屋已全部出售的情况下，开发企业法人代表失联，实际不再经营，不能办理首次登记。

按省、市推进已售商品房历史遗留问题化解工作的相关文件和统一部署，市不动产登记机构、住建局对问题项目进行了认真核查。该项目土地手续齐全，并全额缴纳了土地出让金，但存在以下问题：一是建设审批资料原件遗失，施工、设计、监理等单位因经济纠纷不配合，尚未办理竣工验收；二是开发企业欠缴税款，无法取得销售不动产统一发票；三是经施工单位申请，土地使用权 2021 年 5 月被法院查封。

二、主要做法

针对上述问题，市政府、市信访联席会多次召开会议研究，采取措施如下：一是严格依法依规区分开发企业与购房人的责任，按照依法查处整改与业主办证分离且同步进行的方式处理，坚守符合城市总体规划和质量合格安全底线，先办理不动产权证书；二是由辖区政府委托有鉴定资质的专业机构，对工程项目进行质量鉴定，以质量鉴定结果作为质量

验收的依据，由质量验收部门出具验收意见；三是开发企业欠缴税费问题，按照“证缴分离”原则，由辖区政府负责进行认定，向税务部门提供产权人名单，税务部门依据购房合同和购房收据收取契税，建立台账开展清欠工作；四是引导购房群众向法院提出土地使用权查封异议申请，依法解除查封；五是由辖区政府代理开发企业申请首次登记，并核实各个阶段房屋销售情况，为购房户提供登记所需材料。

根据市信访联席会和市政府业务会议要求，辖区政府垫资完成了配套工程整改，通过了工程质量鉴定，相关部门各司其职，配合完成了各项验收手续，完善了登记所需资料。该项目于 2021 年底完成首次登记，群众正陆续申请办理转移登记。

吉林省延吉市化解因未通过规划核实、未通过竣工验收、欠缴税费等导致“登记难”

一、基本情况

吉林省延吉市佳雅花园项目于 2012 年开发建设，2014 年交房入住，占地面积 23444.34 平方米，总建筑面积 47691 平方米，涉及 625 户居民，一直未办理不动产首次登记。

经延吉市不动产登记机构核查，该项目土地手续齐全，土地出让金已经全额缴纳，但仍存在以下问题：一是由于开发距今已近 10 年，该项目施工资料严重缺失，未办理建设工程竣工验收；二是该项目内存在一处应拆迁未拆迁房屋（国有土地），无法办理规划验收等手续；三是开发企业资金不足，欠缴税款，无法取得销售不动产统一发票。

二、主要做法

针对上述问题，依据《延吉市解决“无籍房”问题工作方案的通知》，不动产登记机构主要开展了以下工作：一是积极协助开发企业梳理项目前期手续，制定《延吉市历史遗留问题不动产确认表》，通过信访联席会议平台，各职能部门确认项目存在的问题，按照部门追责与群众办证两条线共同推进；二是指导开发企业聘请有资质的鉴定机构开展房屋质量安全鉴定，以鉴定报告作为竣工依据办理不动产登记；三是协调开发企业提供未销售的房源作为拆迁征收抵押物，保

证拆迁所需费用和承诺限期拆迁，同时规划部门出具规划验收认可手续；四是协调税务部门，对开发企业欠缴的税费并行追缴，业主凭缴纳契税的完税证明即可先行申请办理转移登记；五是由开发企业全面统计购房户个人信息，经与购房合同比对，在无法律纠纷等情况下，经公示后，对产权明晰无争议的房屋依法办理转移登记。

在各部门共同努力下，该项目已经于 2021 年 12 月办理了不动产首次登记，正在陆续办理转移登记。

黑龙江省齐齐哈尔市化解因未经竣工验收、 欠缴税费等导致“登记难”

一、基本情况

龙沙区书香府第小区由齐齐哈尔安运房地产开发有限公司开发，位于齐齐哈尔市市一中东侧，总户数 1099 户。2018 年入住以来，因部分房屋改变规划使用功能、未取得竣工验收手续、欠缴税费等原因无法办理不动产首次登记。

二、主要做法

一是主动为民担当，承诺解决难题。由于书香府第小区入住时间较晚，不在《关于加快推进历史遗留建设项目不动产权证办理工作的实施方案》（齐办文〔2020〕20 号）文件规定的 2017 年 7 月之前的范畴内，无法按照解决历史遗留建设项目“办证难”工作程序处理。同时，影响该项目办理不动产权证的问题较多，涉及多个主管部门，处理难度较大。为了解决好人民群众急难愁盼的“办证难”问题，齐齐哈尔市自然资源局通过把党史学习教育与自身业务结合，主动将“书香府第小区办理不动产权证问题”列为本局“开门办民生”工作事项，并郑重承诺在 2021 年底前，对书香府第小区不存在违法违规情形且达到不动产登记条件的房屋，依群众申请 100%办理不动产登记。

二是深入研究政策，找出破解路径。经过深入研究，齐

齐齐哈尔市自然资源局提出按照“证缴分离”的原则，各相关部门分期分批验收的方式开展各项验收工作，在追缴税费的同时，办理相关手续，工作建议并被市政府采纳实施。

三是坚持精准施策，处理违法问题。按照《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发[2021]1号）相关规定，齐齐哈尔市自然资源局对小区符合规划的部分出具了规划核实意见。对私改阳台、私改入户庭院面积不进行竣工测量，对小区改变功能的高层设备层、改变功能的地下车库设备夹层和多层私改的阳台、入户庭院部分未核实确认并转市城管局处理，既保证了小区办证工作顺利推进，也避免违法主体钻空子。

四是践行为民宗旨，开展上门办证。经过各相关部门的共同努力，书香府第小区达到了办理登记条件。本着“服务群众，方便群众；就近办，快速办”的原则，2021年8月12日-8月24日，齐齐哈尔市不动产登记中心工作人员为业主上门办理登记业务，让业主们在家门口就领到了不动产权证书。截至2021年底，640户业主领到了不动产权证书。

江苏省淮安市化解因用地手续不完善等 导致“登记难”

一、基本情况

江苏省淮安市淮阴区御花园安置小区是根据城市建设拆迁需要建设的安置小区，2004 年开工建设。其中项目 B 区二期和 C 区、D 区共占地 199.37 亩，总建筑面积 25.5 万平方米，安置房总套数 2264 套。因历史原因，政府投资建设的安置小区用地、规划、建设及竣工验收等手续不完善，无法办理不动产首次登记。

二、主要做法

淮安市和淮阴区市区两级成立相关部门组成的工作专班，深入小区进行走访核查情况，形成调研报告提出初步解决措施上报市政府。市政府 2020 年 5 月召开会办会，会议认为，御花园小区是政府投资建设的安置小区，群众要求办理不动产权证是合理诉求，本着尊重历史、面对现实、依法办理、简化流程和保护群众利益的原则，会议决定：一是属地区政府委托有资质的第三方，对小区建设现状包括工程质量、消防、电力等进行综合竣工验收。二是群众意见统一并通过综合竣工验收后，自然资源部门按照小区建设现状出具规划条件及红线图。三是区国有平台公司签订土地出让合同并依法缴纳出让金后，自然资源部门按照小区现状办理建设

用地规划许可证，并出具小区建设现状符合规划条件要求的意见。不动产登记机构据此和综合竣工验收手续为国有平台公司办理首次登记后转移登记到户。

按照市政府会办纪要，自然资源、住建、税务等部门各司其职，认真落实。不动产登记机构靠前服务，抽调人员在安置小区设立临时办理点，实行“一站式办证服务”。至 2021 年 6 月，该小区安置户已全部取得不动产权证书。

浙江省杭州市化解因不符合批准用途、开发主体灭失、未办理竣工验收等导致“登记难”

一、基本情况

浙江省杭州市富阳区秋月小区 1-6 号楼于 1993 年 4 月开工建设，1995 年 5 月竣工，建筑面积 20600 平方米，房屋总套数 240 套，已全部入住。其中 1-5 号楼共计 192 套未办理不动产登记，6 号楼中 5 套未办理不动产登记，43 套已经办理了房屋所有权证但未办理土地使用权证。

经杭州市规划和自然资源局富阳分局核实，该小区无法办理登记存在以下问题：一是土地实际用途与批准用途不完全符合；二是原先开发主体已灭失；三是未办理房屋竣工验收手续；四是未办理建设工程规划验收。

二、主要做法

针对上述问题，杭州市富阳区人民政府 2021 年 3 月召开政府常务会议，决定如下：一是明确要妥善解决群众关注的历史遗留问题，按照尊重历史、简化手续、全面解决秋月小区办证难题；二是明确富春街道作为项目验收主体，负责委托房屋质量安全鉴定和不动产测绘，申请补办相关审批手续，同时负责确定原始业主名单和补签房屋转让协议；三是富阳区住建局和杭州市规划和自然资源局富阳分局按照工作职责分别出具房屋竣工验收意见和规划核实意见，并确定

按实际用途予以登记；四是明确对经核实符合登记条件的业主，不适用现行的限购政策；五是明确不动产首次登记在富春街道名下，然后办理转移登记到业主。

杭州市规划和自然资源局富阳分局、富阳区住建局和富阳区富春街道等有关部门认真落实县政府常务会议要求。截至 2022 年 2 月，共有 232 户业主完成了不动产登记。

安徽省黄山市化解因未办理竣工验收导致 “登记难”

一、基本情况

安徽省黄山市百鸟亭安置区一期于 2005 年开工建设，2008 年基本建成并交付使用，总建筑面积约 6.7 万平方米，安置房总套数 564 套。因一直未办理竣工验收等相关手续，导致不能办理不动产首次登记。

黄山市不动产登记机构经过全面排查分析，该项目主要存在以下问题，无法办理首次登记，进而不能为群众办理转移登记：一是原负责建设单位黄口度假区管委会已撤销，缺少申请主体；二是未完善供地手续；三是需要进行测绘成果核实整改；四是未办理建设工程竣工验收；五是小区未命名、未确定门牌号。

二、主要做法

2020 年 12 月 3 日，黄山市政府组织专题会议，对百鸟亭安置区一期等安置房登记办证工作进行专题研究，明确了责任主体、治理措施和完成时限。一是确定了屯溪区国投公司为办证主体，分阶段申请办理土地和房屋首次登记；二是由屯溪区政府组织完成测绘成果核实整改，结算划拨成本并办理供地手续；三是由屯溪区住建局委托鉴定机构完成房屋安全检测鉴定，出具质量认定意见后及时完善竣工验收手续；四是由屯溪区住建局对接民政部门先行确定小区名称和

门牌号，补办相关手续；五是由市自然资源和规划局配合相关责任主体第一时间办结供地手续和土地、房屋首次登记。市、区两级政府和各有关部门严格落实市政府专题会议要求，因测绘成果核实整改和房屋安全检测鉴定已先行开展，当月即全面完成首次登记。

首次登记完成后，市政府进一步组织采取有力有效措施，全力以赴为安置群众办理转移登记。针对安置房转移登记量大、集中等特点，一是在安置户集中的小区设立办证便民服务点和安置户资料收集点，配置相应配套的硬件设施，主动帮助群众查询和准备办证资料，切实方便群众申请办理。不动产登记机构、税务部门增派人员驻点办理，加班加点确保群众办证不“堵点”。二是强化宣传引导。坚持以“把证发到群众手中”为目标，组织乡镇、街道、社区等基层组织 and 有关部门一线工作人员，采取“一个安置区派驻一个工作组、一幢楼进驻一个包保小组”的包保负责制，以及便民服务点现场接待、电话通知答疑、入户面对面宣传等多种方式，着力引导和协助安置房群众办理登记。三是优化办理方式。依法优化登记流程，适时采取安置户（权利人）委托安置单位（义务人）全程代为办理转移登记，由安置单位统一出具真实性书面承诺函替代安置户个人提交的不动产登记申请书、询问笔录等表单，简化办证材料，提高批量办理能力，结合运用一体化综合服务平台、信息集成共享、税费“一次支付”等不动产登记“综合创新示范”改革成果，有效提高办理时效。

截至 2022 年 2 月，百鸟亭安置区一期除少数安置户因

产权继承、家庭纠纷等原因暂未申请办理转移登记外，绝大部分安置户已完成房屋转移登记并顺利领取了房屋不动产权证书，办证率达 94%以上。

福建省漳州市化解因未通过规划核实等 导致“登记难”

一、基本情况

福建省漳州市福海阳光项目于 2006 年开发建设，总建筑面积 207846.52 平方米，共 18 栋住宅，房屋套数 1494 套。由于竣工绿地率不满足规划许可要求和部分违建等问题，该项目因未通过规划核实，长期未办理不动产首次登记。

经核查，该项目主要问题如下：一是存在违法建设需要处理，主要是项目未竣工验收就交付使用，交房后小区业主擅自在露台违建搭建，难以拆除。二是竣工绿地率等指标不满足规划核实要求。主要是因为项目内的加油站及其附属设施按规划设计需改建为绿地，但未拆迁改建，绿地面积不够。

二、主要做法

一是严格整改违章建设。按“谁违法、谁担责”要求，移送城市管理局处理，责令违建业主限期自行拆除，拒不拆除的联合住建局、街道现场查处强制拆除，于 2018 年 1 月 2 日全部完成拆除；建设单位未竣工验收就交付业主导致业主违建，也应承担相应责任，城市管理局对其进行了处罚，市住建局对超建筑面积追缴城市基础设施配套费。

二是破解绿地不足难题。由于相关法律法规尚未对绿地整改措施作出明确规定，本地亦无相关处理办法及标准。原

市规划局联合市住建局研究建设项目异地绿化补偿实施方案，2018年6月，市政府印发《关于解决市区部分建设项目绿地率历史遗留问题的纪要》，明确绿地不足的相应处理办法，对于达不到绿化率规划指标，但责任不完全在于建设单位的项目，依据《城市绿化条例》第25条规定，由城市绿化行政主管部门责令其采取按一定比例缴付补偿金，收取的费用专项用于城市绿地建设，绿化异地建设补偿费缴交后，相关部门视为绿地建设已完成履约义务，继续办理竣工验收、不动产登记。芑城区政府牵头会同市住建局、原规划局、原市国土资源局明确了对该项目处置意见，经向小区业主公示无异议，由建设单位按每平方350元缴交“应建未建配套绿地建设费用”，解决了绿地不足不能通过规划核实的问题。

三是“分阶段分批次”方式开展竣工规划条件核实和办证。坚持从民生和社会维稳角度出发，按照“条件成熟一批先行办理一批”的原则，根据项目实际建设情况，将16-18号楼因绿地不足不能通过规划核实和其他楼栋办证工作相分离，对其他楼栋考虑违建整改进度不同，原市规划局同意对整改完成的，“分阶段分批次”开展规划核实，原市国土资源局同意相应分批办理不动产首次登记。2016年-2017年期间分三批办理完规划核实和首次登记后，向社会发布公告无异议后，为小区业主办理了转移登记。2021年，16-18号楼绿地不足问题解决后，市自然资源局出具了规划核实手续，为16-18栋楼办理了首次和转移登记。目前入户业主全部领取得不动产权证书。

江西省九江市化解因未通过规划核验与竣工验收导致“登记难”

一、基本情况

江西省九江市都昌县阳光府邸项目于 2013 年建设。楼盘规划有 A、B、C 三个区域，占土地面积 8.1 万平方米，规划面积 14.4 万平方米。经摸排，该项目主要问题如下：一是 C₁、C₂、及 A₂₂ 楼存在超容积率问题，也未提供相关质量材料，无法通过规划核验与竣工验收。二是开发企业欠缴税款 157.86 万元，其中包括已向业主代收的契税等税费 56.6 万元，因此购房业主无法办理不动产登记。

二、主要做法

都昌县县政府统一调度，自然资源、住建、银行等相关部门抽调业务骨干组成专班，集中办公，高效推进工作。

一是针对未通过规划核验和竣工验收的问题，由自然资源、住建、人防办等职能部门督促开发企业和施工单位积极整改、准备验收材料，各职能部门在合法依规的前提下，加快审批进度，完成综合验收。针对超容积率问题，责令开发企业补缴土地出让金等相关税费，并处罚款。

二是针对欠缴税费的问题，对已验收的符合相关条件楼栋，采取“证缴分离模式”，先行办理不动产权登记。同时，协调银行将该开发企业相关监管资金释放，用以支付税务部

门税费。

经过多方工作，该项目历史遗留问题“登记难”得到有效化解。截至 2022 年初，已有 1000 多户业主办理了不动产登记。

山东省济南市化解因未通过规划核验、开发建设主体怠于履行义务问题导致“登记难”

一、基本情况

山东省济南市凤凰城二期项目，由山东凤凰城发展有限公司（以下简称“凤凰城公司”）和济南齐源实业有限公司（以下简称“齐源公司”）共同开发，共有住宅楼7幢，涉及群众137户。2003年11月，凤凰城公司取得《国有土地使用证》，使用权类型为出让，使用面积2.2万平方米。2004年3月，凤凰城公司与齐源公司约定，项目以凤凰城公司名义投资开发建设，双方共同与买受人签订《商品房买卖合同》。2006年8月，通过竣工验收。2008年3月，项目交付使用。由于建设过程中擅自将部分公建用地改变为住宅用地，部分户型实际建设与规划不符及部分业主违章改造等原因，未能通过规划核实，一直未能办理不动产首次登记。

二、主要做法

2019年11月22日，经济南市解决城市建设历史遗留问题领导小组会议对项目进行了审议，同意项目由公共建筑用地变更为住宅用地，补交土地出让金、配套费、人防异地建设费及做出行政处罚后，按规划现状予以确认后，完善首次登记的法定前置程序。

通过审议后，齐源公司配合缴纳相关费用，但凤凰城公

公司以双方合作存有经济争议为由，拒不配合提供营业执照、公章等资料，致使齐源公司无法以凤凰城公司名义缴纳契税，无法办理土地用途变更手续。

按照凤凰城公司与齐源公司的合作协议和《商品房买卖合同》凤凰城公司应承担办证义务，在通知后凤凰城公司仍拒不配合购房人办证的情况下，经市解决城市建设历史遗留问题领导小组协调，该项目依法办理土地用途变更手续和变更登记后，将首次登记和转移登记并件办理，登记机构依据由齐源公司出具并经历城区解决城市建设历史遗留问题领导小组办公室确认的购房花名册，通知购房群众单方申请办理转移登记。针对部分业主违章改造的情况，由登记机构配合执法机构对房产进行限制，督促业主进行整改，不影响其他业主办证。

截至目前，该项目已有 127 户群众领到不动产权证书，剩余 10 户业主正在进行违章整改。

河南省平顶山市化解因未通过规划核验 导致“登记难”

一、基本情况

河南省平顶山市宝丰县钰丰尊邸项目 2007 年开工建设，2009 年陆续交房入住，总建筑面积 11 万平方米。开发企业违规改变土地用途，将临街部分建设为商业用房。因涉及改变土地用途，项目未通过规划核验，不能办理不动产首次登记，导致已入住的 814 户业主无法拿到不动产权证书。

二、主要做法

宝丰县成立以县长任组长，常务副县长、纪委书记、主管副县长任副组长，县自然资源、住建、财政等 12 个部门为成员的处遗工作领导小组，构建政府主导、部门联动的工作机制，推进化解工作。

一是“切割”违法楼栋，明确对未涉及改变土地用途的且已完善竣工验收手续的房屋，先行办理首次登记，率先化解最突出的信访矛盾。

二是由开发企业委托有资质的第三方机构，对房屋质量安全进行鉴定，出具鉴定报告。县住建局依据报告出具竣工验收材料，补齐登记要件。

三是针对改变土地用途的问题，由县自然资源局依法处罚后，不再没收地上附属物。同时，要求开发企业补签土地

出让合同，补缴相应土地出让金及相关税费。

四是在化解工作中，县纪委监委按照《平顶山市容错免责事项备案办法（试行）》有关要求，对参与化解工作的干部职工进行容错免责备案。

通过多方工作，有关问题圆满化解。一是 814 户业主全部取得不动产权证书，切实保障群众合法权益。二是依法对违法企业处罚金 60 万元，有力震慑违法行为。三是追缴土地出让金 257.25 万元、契税 10.42 万元，有效避免了国有资产流失。

湖北省孝感市化解因欠缴土地出让金、超批准用地、被抵押查封等导致“登记难”

一、基本情况

湖北省孝感市云梦县云都壹号小区 2013 年开工，2016 年 3 月主体工程完工，总建筑面积 24.24 万平方米，房屋总套数 1435 套。由于欠缴土地出让金、超批准用地、被抵押查封等问题，758 户已入住业主无法办理不动产登记。

经云梦县不动产登记机构核查，该项目存在以下问题：一是欠缴土地出让金；二是超批准面积用地，批准用地面积 138.73 亩，实际占地 154.97 亩，16.24 亩土地无用地手续；三是未通过规划核实和竣工验收；四是项目存在在建工程抵押；五是土地使用权、房屋被司法查封。

二、主要做法

云梦县政府印发《关于解决国有建设用地上不动产登记相关历史遗留问题的实施意见》(云政发〔2017〕9号)与《关于进一步加快解决国有建设用地上不动产登记相关历史遗留问题的补充意见》(云政发〔2020〕3号)，明确工作责任和解决办法，形成“政府主导、部门联动、一盘一策”的工作机制。

就该项目有关问题，云梦县政府 5 次专题研究，坚持把为购房户办理不动产登记与解决开发企业违规问题区分开

来，组织有关部门对存在五个问题分类施策，逐一击破，做出如下决定：

一是欠缴土地出让金和未通过规划核实的问题。由县城管局对超规划建设 and 未批先建行为进行处罚，没收违法所得，县自然资源和规划局、县城管局分别申请法院依法查封开发企业名下未销售的房源和有效资产，拍卖实物抵债的方式予以追缴。

二是超批准用地面积的问题。由县自然资源和规划局采取协议出让的方式，补办用地手续。

三是未通过竣工验收的问题。由县住建局组织专业技术人员对工程质量等进行综合评估，下达整改清单，限期整改到位。按县政府专题会议要求，县处遗办、住建局、自然资源和规划局联合出具《项目工程建设情况相关说明》，明确可先行启动办理登记。

四是在建工程抵押的问题。由辖区镇政府引导住户代表依法起诉，凭人民法院判决书和协助执行通知书，办理抵押注销登记和转移登记。

五是房屋、土地使用权查封问题。由辖区政府组织住户向县人民法院提出执行异议。县人民法院适用简易程序，快审快裁，裁定解除查封后启动办理登记。

经过多方工作，该小区于 2021 年 10 月开始办理不动产登记。截至 2022 年 4 月，已有 712 户符合登记条件，已办理 443 户。

湖南省娄底市化解因被抵押查封、未通过规划核验与竣工验收、欠缴税费导致“登记难”

一、基本情况

湖南省娄底市双峰县嘉信华庭项目 2011 年开工建设，总用地面积 1.86 万平方米，总建筑面积 3.90 万平方米，共有房屋 410 套，其中住宅 240 套，门面、车库 170 套。经核实，该项目存在的主要问题是：一是因开发企业无力还贷，项目全部土地使用权及 14 套门面被人民法院查封。二是小区部分公共配套设施未完善，无法通过规划核实与竣工验收。三是开发企业代收业主的契税等税费大部分未上缴。

二、主要做法

一是政府重视，持续高位推动。县委常委、分管副县长多次赴问题小区实地调研并专题研究化解工作，成立由县自然资源局、县住建局、永丰街道为成员的处置工作组，联动推进工作。

二是积极协调，查封顺利解除。在娄底市化解办的指导下，2021 年 2 月至 4 月该县化解办先后 12 次与中国工商银行娄底市分行协商，终达成解除嘉信华庭土地查封的协议，娄底市中级人民法院依法解除了嘉信华庭的土地查封。

三是部门联动，工作有序推进。永丰街道落实属地管理责任，组织业主依法依规选举了业主委员会，明确业主委员

会为申请主体开展各项工作。县自然资源局、住建局主动作为，对照整理相关档案材料，确认项目总体符合规划，房屋质量安全合格，出具规划核实和竣工验收意见。

四是指导业主委员会通过法律诉讼，通过划转开发企业购房贷款保证金的形式，追回开发企业代收税费。

五是县不动产登记中心集中上门服务，从速办理不动产登记。

截至 2021 年底，该项目已颁发不动产权证书 410 本，较为圆满地化解了历史遗留问题“登记难”。

广东省清远市化解因开发企业欠缴税费等 导致“登记难”

一、基本情况

广东省清远市英德市维多利亚广场项目总建筑面积 45886.36 平方米，住宅部分共 503 套，其中回迁安置房 136 套，商品住宅 367 套。项目建成交付后，有 77 户住宅未办理首次登记及后续转移登记。

经市自然资源局核查，该项目其他手续齐全，主要存在以下问题：一是因超容积率建设未补缴土地出让金；二是开发企业欠缴税费；三是业主欠缴转移登记相关税费。

二、主要做法

针对上述情况，英德市政府于 2020 年成立英德市维多利亚广场历史遗留问题工作领导小组，出台了专题会议纪要，决定如下：一是坚持把办理不动产登记与解决开发商违规问题区分开来，市自然资源局和市住建局继续依法追缴开发商所欠土地出让金、违约金、利息等；二是开发商所欠税费由有关部门继续向开发商追缴的同时，房屋交易契税由购房户依法足额缴纳，未缴纳的不得办理登记；三是开发商不配合申请办理转移登记的，建议由购房户依法诉讼，依据人民法院判决单方申请办理。

根据会议要求，有关部门各司其职，认真落实。该项目未登记发证的 77 户已于 2021 年 2 月 8 日全部完成首次登记，截

至 2022 年 2 月已完成转移登记 73 户，剩余 4 户暂未申请。

广西壮族自治区桂林市化解因复式楼违规改建 等导致“登记难”

一、基本情况

广西壮族自治区桂林市叠彩区嘉豪·华盛苑小区 2005 年开工建设，总建筑面积 2.1 万平方米，房屋总套数 159 套。由于复式楼违规改建销售等原因一直未办理不动产登记。

经桂林市不动产登记机构核查，该项目存在以下问题：一是复式楼在预售时违规分层分别销售，与规划条件不符；二是宗地已被法院查封。

二、主要做法

桂林市人民政府 2021 年 10 月召开协调会，本着尊重历史、实事求是、从解决历史遗留问题角度出发的原则，决定如下：

一是必须满足权属界限固定，房屋必须具有独立使用价值，且符合现行《住宅设计规范》，原设计规划顶层为“复式楼”，以 2 套住宅进行预售的，在复式楼整体上满足规划、通过竣工验收，且业主已签订购房合同等前提下，可按分层分户的现状出具认定意见，分别予以办理不动产登记；

二是经协调有关放贷银行，并与桂林市中级人民法院、桂林市叠彩区人民法院、秀峰区人民法院沟通，同意该小区在首次查

封前已签订商品房买卖合同并且支付全部购房款的房屋办理转移登记。

经过多方工作，该项目符合条件的住宅已全部完成转移登记。

广西壮族自治区钦州市化解因开发主体灭失、未办理竣工验收、欠缴税费等导致“登记难”

一、基本情况

广西壮族自治区钦州市浦北县东方明珠小区 C 幢商品房 2012 年 10 月开工，建筑面积 11929.15 平方米，共有房屋 121 套，已入住 115 户，最长的已入住 7 年，一直未领取不动产权证书。

经浦北县自然资源局核查，该小区土地手续齐全，建设工程规划许可、施工许可审批手续完备，但存在以下问题：一是开发企业被吊销营业执照；二是未办理建设工程规划验收；三是未办理房屋竣工验收手续；四是开发企业欠缴税款。

二、主要做法

针对上述问题，浦北县自然资源局于 2021 年 6 月组织住建、税务等部门召开专题会议并制订了解决方案呈报县政府，2021 年 9 月县政府召开专题会议组织有关部门对上述问题进行了全面研究，本着解决历史遗留问题、保护群众合法权益和维护社会稳定的原则，决定如下：一是要把办理不动产登记与开发企业违规问题区分；二是明确由项目辖区内的居委会为办理建设项目竣工验收申请主体；三是由浦北县自然资源局、住建局按照工作职责分工出具规划核实意见和房屋竣工验收手续；四是由税务部门

按“证缴分离”原则继续追缴，并按照规定为购房者提供完税凭证；五是由浦北县自然资源局进一步核实业主产权情况，对符合登记条件的，依法办理登记。

浦北县自然资源局、住建局等有关部门认真落实县政府专题会议要求。截至2022年2月，已有80户业主合并办理了首次登记和转移登记，取得了不动产权证书。

海南省琼海市化解因被抵押查封、欠缴税费、未办理规划核验等导致“登记难”

一、基本情况

海南省琼海市嘉积镇白鹭洲（椰林美景）项目于 2011 年开工建设，总建筑面积 18545.35 平方米，共有 5 栋住宅楼 265 套房屋，大部分已有业主入住。该项目开发企业已申请破产清算，项目欠缴各项税费，未办理规划核实和竣工验收，不能办理首次登记。同时，该项目已办理土地使用权抵押登记，业主已经购买房屋被司法查封，不具备后续办理转移登记的条件。

二、主要做法

琼海市按照自然资源部《关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）“政府主导、部门联动”的工作机制，2021年7月由市领导牵头协调，市资规局、市审批局、市住建局、市税务局等各相关部门分管领导召开专题会，推进化解工作。

一是关于欠缴税费和未办理规划核实问题，经市政府同意，按照“证缴分离”原则，由税务、审批部门追缴项目所欠税费，购房业主依法缴纳个人税费，并行按照原规划许可办理规划核实和竣工验收，为符合条件的业主办首次登记和转移登记。

二是关于房屋被查封问题，积极引导购房者向法院提出执行异议申请。一审法院执行局经审查裁定中止对购房人已经购买房屋的执行。抵押权人不服，向海口市中级人民法院起诉，后又向海南省高级人民法院提出上诉。海南省高级人民法院终审认为，开发企业持有预售许可证等相关证件，购房人与开发企业签订的商品房买卖合同虽然没有办理合同备案，但合同备案属于行政管理范畴，不影响合同效力，且涉案房屋未办理抵押登记手续，虽然抵押权人对涉案房屋所在的土地使用权及地上建筑物享有优先受偿权，但开发企业取得预售许可证在先，抵押权人办理土地使用权抵押登记在后，根据《物权法》第 191 条第 1 款的规定，抵押权人仅能就出售房屋所得的价款主张权利。综上，在一审法院查封涉案房屋之前，购房人与开发公司签订了合法有效的商品房买卖合同，依照合同约定支付了全部购房款，且购房人已经实际占有并使用涉案房屋、未办理过户登记也非因购房人自身原因，因此，根据最高人民法院相关司法解释，维持一审判决，解除查封。登记机构依法为持执行异议胜诉法律文书的业主注销查封登记。

三是关于土地使用权抵押登记问题。根据法院关于涉案房屋执行异议终审判决的精神，琼海市登记机构经抵押权人同意后，将业主享有的土地使用权办理了抵押权注销登记。

市规资局设立绿色通道，集中办理该项目登记。该项目已于

2021年10月完成首次登记，截至2022年2月，符合条件的大部分业主已完成转移登记并领取不动产权证书。

重庆市璧山区化解因未通过竣工验收、欠缴税费等导致“登记难”

一、基本情况

重庆市璧山区丁家街道方月小区 2013 年开工建设，房屋总建筑面积 26325.89 平方米，2014 年 3 月取得了商品房预售许可证，2016 年主体建筑基本竣工。目前，200 余户购房业主无法办理不动产登记。

经璧山区规划和自然资源局核查，该项目用地、规划、建设等手续齐全，主要问题：一是附属设施未到位，不能办理建设工程竣工验收手续；二是开发企业未缴纳相关税费。

二、主要做法

针对上述情况，璧山区政府本着为群众“办实事解难题”的原则，组织召开专题会议研究，采取以下解决措施：一是政府出面协调。由丁家街道牵头与各相关单位协调，从预售资金监管账户中剩余的购房款出资，做好天然气、电力、消防等附属设施后续安装工作。为确保房屋质量安全，政府协调有资质的单位，严格按照要求，出具合格的房屋结构安全鉴定报告。二是加强部门联动。对于未办理建设工程竣工验收的问题，通过部门联合审批的方式，由各相关职能部门在联合会审表上签属审核意见。三是证

缴分离。对于开发企业未缴纳相关税费的问题，不影响购房人办理不动产登记，由购房人缴税后依法办证。开发企业欠缴税款的，由税务部门通过其他途径追缴税费。

经多方工作，根据区政府专题会议纪要精神，该项目于 2021 年 12 月 29 日，办理了首次登记，截至 2022 年初，该项目已售房屋业主已全部取得不动产权证书。

四川省宜宾市化解因被抵押查封导致“登记难”

一、基本情况

四川省宜宾市三江新区翰林府邸小区 2014 年开工建设，共有房屋 1755 套（住宅 1660 套，商业 95 套），地下车位 1735 个，2014 年 3 月，开发企业向浦发银行内江分行贷款并办理了国有建设用地使用权抵押登记。2016 年 6 月起陆续交付业主。2018 年 2 月，因开发企业无力还贷，内江市中级人民法院（以下简称“内江市中级法院”）依法查封项目土地使用权，并于 2020 年 11 月续查封，导致 1700 多户购房业主无法办理转移登记。

经三江新区自然资源规划分局核查，该小区规划、用地、建设和竣工验收手续齐备，全额缴纳了土地出让金，并已办理不动产首次登记，导致不动产“登记难”的主要问题是小区土地被法院查封，无法办理转移登记。

二、主要做法

三江新区党工委、管委会和市区相关部门对此高度重视，按照省、市有关文件精神，多次召开专题会议，组建工作专班，强化部门配合，加强多地协作，用好法律法规，尽快圆满化解。

一是积极上报争取支持。三江新区党工委、管委会多次向市委政法委、市中级人民法院、市信联办和自然资源规划分局积极上报该小区问题，争取支持。市级相关部门也不断争取省级相关

部门支持。2021年初，该问题被列为省政府领导负责包案，包案省领导专门批示督办，亲临现场调研指导，宜宾、内江两地密切协作，有力推动了问题化解。

二是引导业主依法维权。三江新区自然资源规划分局通过上门、电话、去函等方式，积极与内江市中级法院保持沟通协调，共商解决思路，并密切跟进法院工作进度。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第15条规定，第三人已经支付全部价款并实际占有，但未办理过户登记手续的，如果第三人对此没有过错，人民法院不得查封、扣押、冻结。根据《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第5条规定，当事人以外的公民、法人和非法人组织，认为其合法权益受到法院执行行为侵害的，可以作为利害关系人提出执行异议。三江新区自然资源规划分局由此向内江市中级法院提出不应查封该小区全部土地使用权的处置建议，并于2020年6月委托律师为3户小区业主代表提供免费法律服务，引导购房人向内江市中级法院提出查封异议申请。2021年3月，内江市中级法院出具《执行裁定书》裁定该3户房屋对应的土地使用权解封，化解工作取得实质性突破。之后，三江新区自然资源规划分局又陆续委托律师为小区其余业主提供免费法律服务，先后向内江市中级法院递交了1100户购房人的《执行异议申请书》。2021年12月，内江市中级法院向三江新区不动产

登记机构送达了土地解封的《协助执行通知书》。

三是妥善处理抵押登记。在内江市中级人民法院裁定解除查封土地使用权的同时，抵押权人又向法院申请了新的抵押担保替代物，法院协调抵押人用另外 10 套住宅、1 套商铺、894 个车位进行了替换，并依法查封后拍卖，债权实现，抵押登记依法注销。

四是争取时间上门服务。在与内江市中级人民法院协调及引导群众依法维权的同时，为进一步服务群众，加快化解进程，三江新区自然资源规划分局于 2021 年 7 月至 9 月派出工作人员进驻翰林府邸小区，上门收取办理登记所需材料，并于 10 月另外派出工作人员赴内江市中级人民法院，协助开展土地查封执行异议资料录入、扫描等工作，助力尽快解封。

目前，该项目转移登记现已全部完成，小区群众全部领取了不动产权证书。

贵州省毕节市化解因欠缴税费等导致“登记难”

一、基本情况

贵州省毕节市七星关区小商品综合批发大市场（一、二期）项目一期用地于2012年6月摘牌取得，出让面积92868.85平方米；二期用地于2014年5月摘牌取得，出让面积63123.14平方米，土地出让用途均为商业、商业设施用地兼容二类居住用地及综合交通枢纽用地，因开发企业未缴清项目开发应缴税金，代收771户购房业主契税未代缴，导致无法办理不动产登记。

二、主要做法

根据《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题通知》（自然资发〔2021〕1号）文件精神，按照《毕节市人民政府办公室加快房地产遗留问题处置维护社会和谐稳定的紧急通知》（毕府办发电〔2017〕221号）和《毕节市不动产统一登记工作领导小组办公室关于清理中心城区房地产历史遗留问题加快不动产登记切实维护群众利益的紧急通知》（毕不动产组办发〔2017〕1号）安排部署，毕节市七星关区政府办成立问题楼盘处置专班，统筹、协调各有关部门，制订《毕节市七星关区小商品综合批发大市场建设项目遗留问题分置处理方案》。

方案明确：一是关于该公司历史欠税，由七星关区税务局依

法追缴，不以企业缴清历史欠税为新开具发票的前置条件，在区政府统筹解决该项目遗留问题、处置资产时督促该公司缴纳；二是关于代收 771 户业主契税，由七星关区税务局核实后依法追缴，在区政府统筹解决该项目遗留问题、处置资产时督促该公司缴纳。并根据“证缴分离”原则，在追缴契税的同时，推进该项目不动产登记手续办理；三是其他应办理事项，按照“谁审批、谁处罚”的原则，由审批部门依法督促办理。

2021 年 7 月 20 日开始正式为入驻权利人办理不动产登记。截至目前，已为 1085 户入户业主办理不动产权证书，剩余 300 余户，由于业主外出打工、遗产继承、房产转让等原因，正在办理中。

云南省开远市化解因未通过竣工验收、欠缴税费导致“登记难”

一、基本情况

云南省开远市凤凰山水二期（花溪苑）小区于 2014 年开工建设，住宅共 1330 套。2019 年项目主体工程全部完工并通过规划核实，但一直未办理登记。

经摸排，造成“登记难”的原因主要是三个：一是“竣工验收难”。人防工程、消防设施建设不完善且开发企业无力续建，不能通过竣工验收。二是“代收代缴难”。开发企业资金链断裂，其在开远市资产已被司法查封，且公司账户也已被法院冻结，其已代收业主的契税、维修资金等税费无法依法缴纳。三是“取信于民难”，购房合同约定按产权登记面积及合同单价重新计算房价，根据面积差补退购房款，大部分购房人已对开发企业不再信任，不愿再向其交付相应购房尾款。

二、主要做法

开远市政府于 2021 年 5 月成立开远市不动产登记历史遗留问题专项整治工作领导小组，针对该小区的问题制定工作方案和整治措施，通过政府强效介入、高位推动的方式化解。

为了既保证购房人顺利取得产权证，又保障国家税款依法缴

纳、维修资金应收尽收，同时还要解决该小区人防、消防工程未完善存在的安全隐患，经市人民政府研究同意，由开发商委托市房管局，设立由市自然资源局、市税务局、市房管局三部门共同监管的共管账户，严格依据《共管账户监管办法》共同实施监管。

一是秉持“应缴尽缴、应退尽退、不让群众重复缴费”的原则，根据购房人签订的购房合同、税务局出具的核税意见，通过共管账户代为收取购房人面积差补款及应补税款，保障购房人面积差应退款、开发商多收款项等应退尽退至购房人账户，将购房者的信任建立在政府身上，由政府公信力兜底破解“取信于民难”；

二是为保障国家税款依法缴纳、应收尽收，由开发商提出退拨款申请支取账户资金，再由监管部门实行联审，定期监督开发商将代收未缴的交易契税应拨尽拨至税务局，破解“代收代缴难”。被开发商代收契税的，业主无需重复缴纳，税务局和开发商出具的核实意见即可申请办证；

三是采用分标段验收的方式让达到验收条件的 A 标段 2020 年先通过竣工验收（共 364 户）并办理了首次登记和部分业主的转移登记。剩余 BC 标段（共 966 户）因消防工程、人防工程问题未解决一直无法竣工验收，为此，在《共管账户监管办法》中明确共管账户最后剩余资金将用于拨付完善该小区人防工程和消防设施所需工程款项，由市住建局组织协调有关建设单位落实消防、人防工作施工事宜，完善竣工验收手续，消除小区安全隐患，破解“竣工

验收难”。

在此基础上，市自然资源局牵头各有关部门联合开辟办证绿色通道，在政务大厅、共管账户开户银行等地点设立专人专窗专项受理该小区办证、缴款业务，安排开发商定专人驻场配合。从2021年7月6日起至2021年10月31日止利用三个月时间集中受理该小区的不动产转移登记办证事宜。为期三个月的集中办理工作结束后，共管账户不再收款，进入退、拨款程序。仍未申请办证的购房人与开发商协商一致，仍然可以按正常程序到政务大厅缴纳税费后双方共同申请办理不动产权证。若有异议，购房人可通过法律途径诉讼解决后持生效法律文书单方申请不动产权登记。

2021年6月完成凤凰山水二期（花溪苑）1330户不动产权首次登记工作。截至2022年4月，该小区依申请办理转移登记1255户，占总户数1330户的94.36%，历史遗留问题导致的“登记难”得到充分化解。

西藏自治区昌都市化解因分散登记房、地用途不一致导致“登记难”

一、基本情况

不动产统一登记之前，房屋所有权登记和土地使用权登记分属住建和国土部门，因各自归口登记，对城区居民常见的二层小楼，住建部门把房屋用途登记为“商用”，国土部门将土地用途登记为“住宅”，造成房屋所有权登记和土地使用权登记信息的不一致，加之过去边坝县未编制城镇规划，在城镇建设中，全县 401 户在办理房屋所有权时均登记为“商住”性质，由此产生了遗留问题。

二、主要做法

一是扛实责任强推动。边坝县把妥善处理历史遗留问题摆在了更加突出的地位，作为“一把手工程”，建立“县委常委包保”负责制，组建工作专班，明确责任分工，问题发生在哪里，责任就要落实到哪里，高位推动问题解决。

二是全面排查明底数。组织干部下沉一线，围绕用地手续、原始档案、房地信息等方面内容，深入群众广泛调研，精准掌握第一手资料，认真分析原因，理清问题症结。同时坚持畅通渠道，通过开通市民热线、大厅接待等方式，主动对接服务，确保全面系统的掌握历史遗留问题情况。

三是明确政策。根据《中华人民共和国城乡规划法》第四条规定“在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理等法律法规”的原则，通过逐一甄别，坚持依法依规和群众意愿相结合，将土地用途和房屋用途依法审批变更，保持一致。具体处理方法为：**第一**，以将商住统一改为住宅为原则。根据《土地管理法》“房随地走”的原则，且边坝县所有土地均以住宅标准进行收费，原则上应将商住统一改为住宅；**第二**，按照边坝县《城市总体规划》，根据权利人自愿和申请，可以对分层对商、住进行分类登记，按实际情况分别记载一楼商业、年限多少年，二楼住宅、年限多少年，并在登记时由不动产登记机构与权利人签订协议书。

四是同向发力真化解。把多部门联动、协同作业作为化解问题的有效手段，建立并推行了“不动产单元码”工作机制，着力打造“申请-收件-办理-反馈-登记”闭环工作环境，通过“一个口子进、一个口子出”，切实做到化解存量、控制增量，有效防范历史遗留问题边解决、边产生现象。

截至目前，329户城镇群众领取了不动产权证书，占全县城镇户的80%，群众的不动产基本权益得到了根本保障。同时，各部门间的密切配合，工作机制运行更加高效。群众获得了实惠，极大地提高了办理不动产权证书的积极性，实现了“要我办证”到“我要办证”的转变。

陕西省延安市化解因未通过规划核验、竣工验收等导致“登记难”

一、基本情况

陕西省延安市宝塔区泗海怡园小区 2007 年开工建设，2012 年建成，总建筑面积 14.6 万平方米，房屋总套数 1098 套，长期无法办理不动产登记。经市不动产登记机构核查，该小区存在以下问题：一是规划验收未通过；二是未办理建设工程竣工验收。

二、主要做法

针对上述情况，按照 2021 年 10 月《延安市人民政府办公室印发〈关于加快推进解决中心城区不动产登记历史遗留问题的实施方案（试行）〉的通知》（以下简称《通知》），历史遗留问题处理工作小组召开专题会议，采取“一事一议”的原则，组织相关部门就项目存在问题进行深入研究，会议做出以下决定：

一是成立由市政府分管副市长任组长，副秘书长和市自然资源局主要负责同志任副组长，市发改委、住建局、审批服务局、城管局、税务局和宝塔区政府负责同志为成员的中心城区不动产登记历史遗留问题处理工作领导小组；同时抽调各单位一位副县级领导和一名干部组成工作专班，负责协调开发建设单位和相关办理部门。

二是采取分批办理原则，进一步核实项目状况，对产权明晰、符合登记条件的部分楼栋依法办理登记发证。对缺少相关手续、不符合登记条件的部分，采取“一事一议”的原则，由工作专班召开专题会议，依照《通知》要求，补办缺失手续后依法给予登记发证；

三是按照《通知》第三项第六条，竣工验收问题由建设单位委托具有相关资质的第三方检测机构按照立项时的技术规范进行工程质量结构安全鉴定，由住建部门依据第三方检测机构的工程质量结构安全鉴定报告予以验收。

四是按照《通知》第三项第四条，缺少规划的由自然资源部门要求建设单位委托第三方机构对现状用地和现状建筑进行测绘，测绘结果与原规划审批资料进行对比，形成现状分析对比报告，对不符合规划的协调相关部门进行处理，处理后由自然资源部门向建设单位发出现状确认函，可办理不动产登记手续。

2021年10月该小区办理了不动产首次登记。截至2022年2月，已有794户业主办理转移登记，取得了不动产权证书，其余房屋已具备办证条件，可随时依申请办理转移登记。

甘肃省庆阳市化解因未通过规划核验、竣工验收等导致“登记难”

一、基本情况

甘肃省庆阳宁县优山美地小区用地面积 20620.4 平方米，2012 年 4 月开发建设，共建成 5 幢 512 户。该小区存在以下问题导致“登记难”：一是土地使用权人与开发建设单位主体不一致，土地使用权人为庆阳宏展装饰有限公司，开发建设单位为庆阳天翼房地产开发有限公司。二是未进行规划核验和竣工验收。因项目为一体规划，尚有部分楼栋未完成，而且已经建成的 5 幢中有两幢住宅楼各加盖一层，不符合设计要求，无法进行规划核验；未进行竣工验收。

二、化解措施

一是主体不一致问题。《宁县化解国有土地上已售城镇住宅历史遗留“登记难”问题工作实施方案》(宁办字〔2021〕40 号，以下简称《方案》)第 22 条规定：“不动产统一登记前，因历史原因造成的土地使用权主体和房屋开发建设主体不一致的，购房人已办理了房屋所有权登记的，直接为购房人办理不动产相关登记。未办理房屋所有权登记的，但‘五证’齐全或已入住的住宅项目，由领导小组认定土地使用权主体和房屋开发建设实际主体是否一致，并出具认定意见。对于土地使用权主体和房屋开发建设

实际主体一致的，办理首次登记时不动产权利人直接按房屋开发建设单位登记；对于土地使用权主体和房屋开发建设实际主体不一致的，按照‘证缴分离’的方式，自然资源部门将土地使用权转移至开发建设单位后，办理房地一体首次登记，税务部门负责依法追缴相关税费”。根据该条规定，专项组经调查取证，认定该小区土地使用权主体与实际开发建设主体一致，并出具了认定结果。

二是规划核验问题。《方案》第 14 条规定：“未完成代征、代拆或公建配套的建设项目遗留问题分类处理。有建设单位（继承单位）的，自然资源主管部门出具规划核实意见；建设单位灭失的，由项目所在地县级政府确定整改意见，自然资源主管部门出具规划核实意见”。据此，自然资源局对加盖超建的 1582.11 平方米进行了处罚，并对已建成的楼栋进行现状核实，出具了规划核实意见。

三是竣工验收问题。《方案》第 16 条规定：“对 1998 年 9 月 1 日及以后建成的房屋，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》等有关法律规定，由住建部门牵头、消防救援机构配合，在确保消防安全前提下，简化程序，完善消防验收手续”。据此，原设计单位对超建的加层部分出具了设计结构安全验算报告，住建局对现有建成消防设施进行核实，并出具了消防核实意见，同时根据各单项核实意见对已经建成的 5 幢单独出

具了竣工验收意见。

截至 2022 年 4 月，在全面完成首次登记的将基础上，已为 284 户办理了转移登记，其余已建成房屋都具备登记条件，可随时依业主申请办理转移登记。

青海省海东市化解因开发主体灭失、未办理竣工验收等导致“登记难”

一、基本情况

青海省海东平安区平安家园小区项目 2008 年开工建设，2011 年业主开始入住，总建筑面积 4.03 万平方米，房屋总套数 560 套。该小区土地手续齐全，但存在以下问题导致“登记难”：一是未办理建设工程竣工验收；二是开发单位欠缴税款；三是由于涉黑涉诉，开发主体已经灭失。

二、主要做法

市政府组织召开专题会议，对上述问题的处理进行了全面研究。项目所在地的平安区区委、区政府成立了平安家园小区遗留问题整改工作领导小组，建立部门协调机制，多次组织召开协调会，按计划完成了办证前期全部工作。

一是平安区政府抽调相关单位工作人员，组成清偿追缴、摸底调查、信访维稳、竣工验收、不动产登记及审计监督等工作组，集中摸排走访调查，确认业主底数，建立住户信息台账。

二是由平安区委区政府牵头，由区住建局走访参与建设的勘察、设计、监理等单位，启动司法追缴、行政追缴、平行追缴等方式，通过省扫黑办依法追缴开发企业所欠税款及滞纳金。同时

根据对小区住户房款缴纳情况的摸排结果，由区住建局牵头，对住户欠缴房款进行催缴。

三是平安区信访局积极做好舆情回应，认真做好群众来信处理、来访接待工作，及时将业主反映的问题分类交办给相关工作组，并做好政策宣传及矛盾化解工作。

四是由区政府垫资，区住建局牵头实施，解决小区内存在的地坪塌陷、散水塌陷等建筑工程和设施存在的安全隐患问题，完善竣工验收材料，组织竣工验收。区政府所垫资金由政府向开发商追缴。

五是市不动产登记机构、市房产局、平安区税务局分工负责，按照“证缴分离”原则，明确欠缴税款及缴纳主体，追缴小组启动追缴程序，同时以区住建部门为申请主体办理首次登记。在此基础上，对于住户个体需缴纳的契税均由权利人自行缴纳，开具契税发票，开设绿色通道，办理转移登记。

该小区已于2021年9月启动不动产登记办理，目前小区个人住户已全部完成转移登记办理。

宁夏回族自治区中卫市化解因开发主体被吊销 无法竣工验收、开具不动产发票 等导致“登记难”

一、基本情况

宁夏回族自治区中卫市沙坡头区盛世豪庭住宅小区占地面积 14 亩，建筑面积 2.43 万平方米，2013 年项目建设完工，共有住宅及商业用房 179 套，无法办理不动产登记。

中卫市自然资源局联合市住建局、国家税务总局中卫市税务局对该小区进行了核查，该项目存在以下问题：一是未办理建设工程竣工验收；二是开发企业于 2014 年 02 月 24 日被吊销营业执照，无法为购房人出具销售发票，没有办理首次和转移登记申请主体。

二、主要做法

针对上述情况，中卫市自然资源局和住房和城乡建设局、国家税务总局中卫市税务局密切协作，本着“尊重历史、实事求是”的原则，按照“缺什么补什么、谁审批谁负责”的工作思路，共同研究提出了解决办法。2019 年 3 月，中卫市人民政府专题会议研究。根据市政府专题会议要求，有关部门按照职责分工，补充、完善相关手续，加快推进解决。

一是由中卫市住房和城乡建设局督促市建设工程质量安全

监督站，协调勘察、设计、施工、监理等参建单位完善项目竣工验收资料，完成项目竣工验收工作。

二是由上级主管部门中卫市住房和城乡建设局作为申请主体，代为申请办理首次登记。

三是国家税务总局中卫市税务局根据国家税务总局《关于契稅納稅申報有關問題的公報》（2015年第67号）第二條“購買新建商品房的納稅人在辦理契稅納稅申報時，由於銷售新建商品房的房地產開發企業已辦理注銷稅務登記或者被稅務機關列為非正常戶等原因，致使納稅人不能取得銷售不動產發票的，稅務機關在核實有關情況後應予受理”的規定，按相關程序核實後予以受理該小區業主契稅納稅申報業務。

四是由中卫市不動產登記機構沿用土地首次登記地籍調查表完成不動產權籍調查工作，辦理首次登記後，進一步核實房屋產權狀況，對產權清晰的，依據業主契稅票據為購房人辦理轉移登記，核發不動產權證書。

2019年5月，該項目辦理了首次登記。在此基礎上，根據當事人申請，為購房人辦理轉移登記，核發了179本不動產權證書。

新疆维吾尔自治区哈密市化解因开发建设 主体破产导致“登记难”

一、基本情况

新疆维吾尔自治区哈密市伊州区东莞小区于 2009 年开工建设，因建设单位破产，导致该小区 5 栋住宅楼共 162 套房屋无法办理不动产首次登记和转移登记。

二、主要做法

哈密市自然资源局聚焦历史遗留问题导致的不动产“登记难”，在摸清问题的基础上，深入分析研究，坚持对标问题精准施策，持续推进解决历史遗留问题工作。针对工作中的难点堵点，强化部门协作，积极推动建立“政府主导、部门联动”的工作机制，按照“尊重历史、照顾现实”的原则，将排查出的问题以及解决方案上报，经政府同意后加快落实。

一是统筹部署，压实责任。由伊州区政府牵头组织召开专题会议，对解决东莞小区开发建设主体灭失问题进行工作部署安排，统筹各相关部门解决历史遗留问题。通过公诉程序，根据伊州区人民法院决定书，指定律师事务所为原建设单位清算组，代为申请登记，委托第三方作工程质量鉴定报告、测绘报告，为该小区住宅楼办理不动产首次登记。

二是部门联动，积极落实。规划部门负责出具符合规划证明，住建部门负责办理竣工验收工作，哈密市不动产登记

机构组织做好权籍调查，收集该小区前期规划、建设施工等手续，各相关部门积极落实政府会议精神，共同解决历史遗留问题。

目前，该小区住宅楼已经办理不动产首次登记，可随时依申请为业主办理转移登记。小区住户多年的“心事”终于得到解决，有力保障了群众重大财产权利，满足人民安居乐业需求。

公开方式：不公开

抄送：国家自然资源总督察办公室，各派驻地方的国家自然资源督察局。

